



# Évaluation

## Synthèse

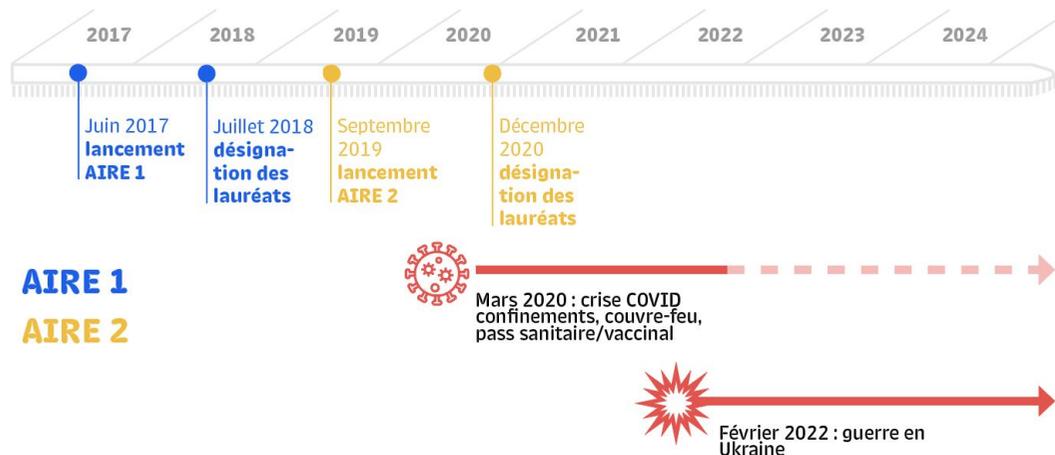
Septembre 2024

**L'appel à manifestation d'intérêt (AMI) AIRE\***, est un dispositif du programme Entreprendre, Travailler dans la Métropole pour renouveler et développer des lieux de travail accessibles aux petites entreprises et de qualité. Il a été décidé par Bordeaux Métropole, qui a fait appel à La Fab pour sa mise en œuvre.

\*AIRE = Aménager, Innover, Réinventer, Entreprendre  
Plus d'informations :  
<https://www.lafab-bm.fr/aire/>



Le Sens de la Ville



Ce document est la synthèse d'une évaluation des AMI AIRE, commandée par la Fab. Il livre un travail d'enquête mené par Le Sens de la Ville au 1er semestre 2024, alors que les projets sont, pour la plupart, encore en cours d'émergence. Un rapport détaillé, avec ses annexes, existe en parallèle.

**Les AMI AIRE 1 et 2 ont été lancés en 2017 et 2019.** Les projets lauréats se sont donc très vite heurtés d'abord à la crise Covid puis à la guerre en Ukraine, et donc à la double difficulté de l'augmentation des coûts de construction et de la montée des taux d'intérêt. Il aurait difficilement pu y avoir conjoncture plus difficile pour ces projets déjà ambitieux à réaliser ! Pourtant, ce même contexte sanitaire nous faisait en même temps prendre conscience de l'importance de la relocalisation de certaines industries !

Cette synthèse est à destination des élus et techniciens.

Elle se compose de 5 parties :

1. les principaux succès de AIRE
2. les enseignements pour la fabrique urbaine (car l'évaluation doit être utile pour l'action publique à venir)
3. Un focus sur le projet Eysines Aimé Césaire
4. Une synthèse de l'état d'avancement des projets
5. Ce que l'on retient des propositions et réalisations (sous forme de "palmes")

**"La ville contemporaine, en rupture avec une histoire ancienne, n'est plus que marginalement productive ; ce fait est devenu tellement naturel pour nous que l'idée d'un retour des activités fabricantes dans les tissus urbains denses peut surprendre."** Pierre Veltz, dans *Quelle place pour le travail en ville ?*, PUCA, Février 2021

# 20 sites mis en consultation

**108 000 m<sup>2</sup>** de SDP totale proposée

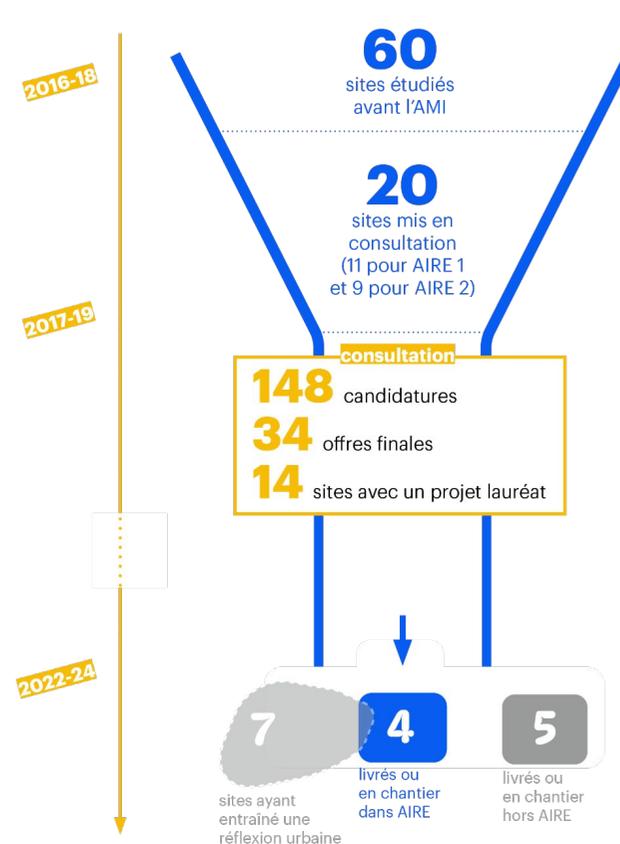
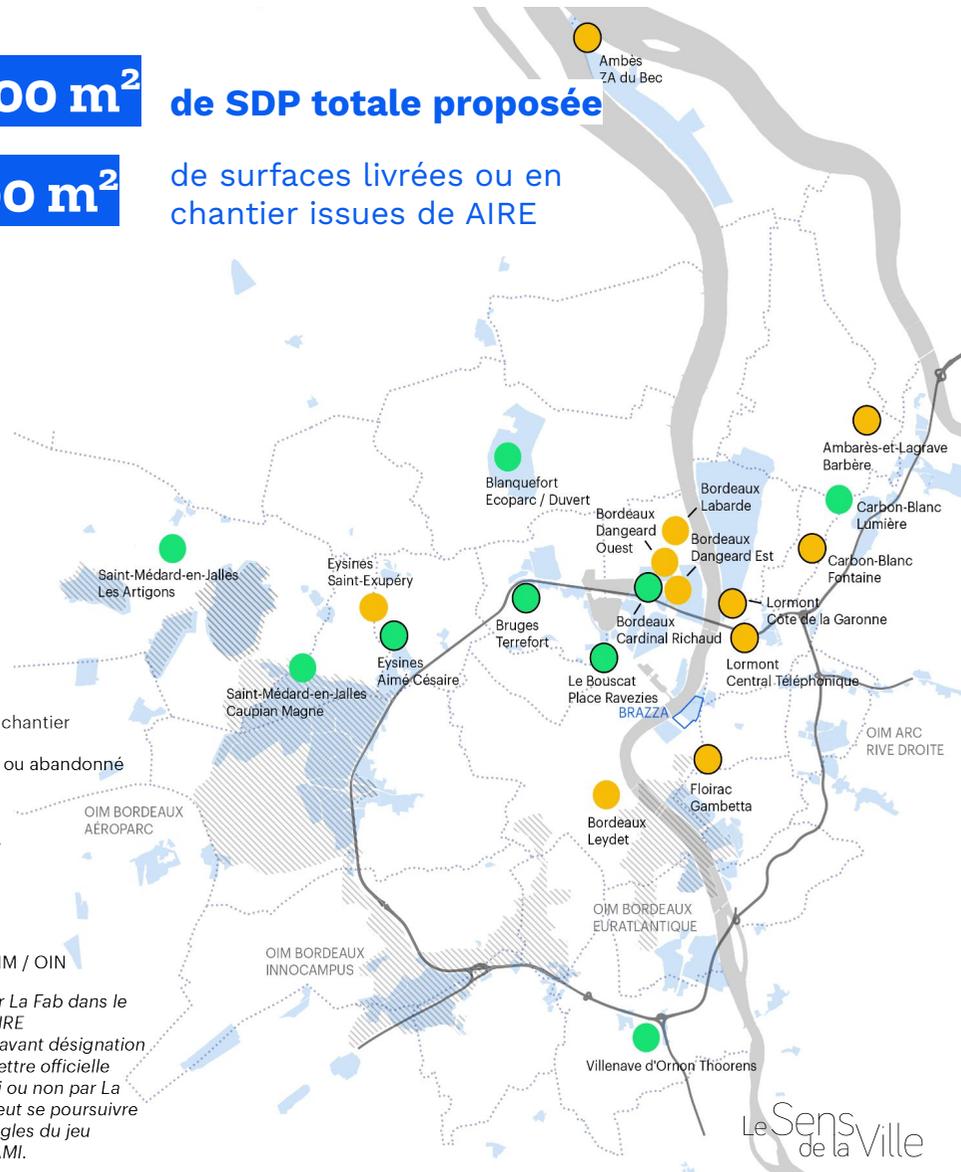
**40 000 m<sup>2</sup>** de surfaces livrées ou en chantier issues de AIRE

## Légende

- Livré ou en chantier
- En suspens ou abandonné
- Dans AIRE\*
- Hors AIRE\*\*
- Rociade
- ZAE
- Secteurs OIM / OIN

\*Encore suivi par La Fab dans le cadre de l'AMI AIRE

\*\*Retrait du site avant désignation d'un lauréat ou lettre officielle d'abandon. Suivi ou non par La Fab, un projet peut se poursuivre sur la base de règles du jeu différentes de l'AMI.



AIRE a été une impulsion décisive pour “réveiller” des sites endormis depuis longtemps. Ceux-ci sont généralement situés hors des zones d’activités économiques existantes et hors des secteurs d’opération d’intérêt métropolitain, venant ainsi compléter les logiques d’implantation économique. Bon nombre de sites sont sortis du dispositif AIRE en cours de route : ils ont donc finalement été activés même s’ils ne correspondent pas forcément aux attendus formulés dans l’AMI. L’évaluation prend bien en compte ces sites qualifiés “hors AIRE” dans la carte ci-contre même si on manque souvent de données précises à leur sujet.

# 1. Les principaux succès de AIRE (1/2)

## Un puissant activateur des sites

**4** sites concentrent plus de la moitié des candidatures

**70%** des sites mis en consultation ont finalement été "activés"

**100%** des sites les moins attractifs ont été activés

**1/3** des sites a suscité un "effet rebond"

Nombre de candidatures (en couleur) et d'offres finales reçues (en gris) pour chaque site



Les sites proposés étaient inégalement attractifs et c'était bien l'intention de la Fab : susciter l'intérêt des acteurs immobiliers à partir de quelques "sites locomotives". Pari relevé : même les 6 sites les moins attractifs (ceux qui ont reçu seulement 3 candidatures, voire moins) ont été "activés". Par "activé", nous désignons le fait qu'il se passe quelque chose sur un site, inoccupé depuis un moment.

Au total, sur l'ensemble des 20 sites mis en consultation, 70% ont été finalement activés.

Enfin, certains sites ont fonctionné comme des "points d'acupuncture" en amorçant *in fine* des opérations d'aménagement plus vastes: c'est ce que nous nommons "effet rebond" dans la carte de synthèse ci-après.

## Des espaces adaptés aux activités productives

**1342 €** prix de vente moyen HT/m<sup>2</sup>, parking inclus

**89 €** loyer moyen HT/m<sup>2</sup> SU, parking inclus

**97 m<sup>2</sup>** divisibilité minimale en moyenne

**5,85 m** hauteur moyenne des locaux d'activités

> Un effet vertueux des prix plafonnés

> Des prix de sortie à la vente et à la location dans la cible initiale

Données issues des offres

Les AMI AIRE ont suscité des réponses adaptées aux besoins en matière d'espaces de travail : des surfaces aux bons prix (location comme accession), avec des tailles et caractéristiques techniques pertinentes.

Les propositions ont conforté les études réalisées par la Chambre des métiers et de l'artisanat (CMA) mettant en évidence un manque de petites surfaces accessibles financièrement. Une étude de 2017 révélait ainsi un manque de 100 000m<sup>2</sup> d'espaces artisanaux. Les commercialisations ont confirmé ces attentes.

# 1. Les principaux succès de AIRE (2/2)

## La mise à l'agenda d'un sujet...

Chronologie des consultations bordelaises de production d'immobiliers d'entreprises



## ... et un saut qualitatif dans les réalisations



En haut : Site Eysines Aimé Césaire, AIRE 1, livré  
En bas : Extension de la zone d'activités Godard (commune Le Bouscat), un projet post AIRE.

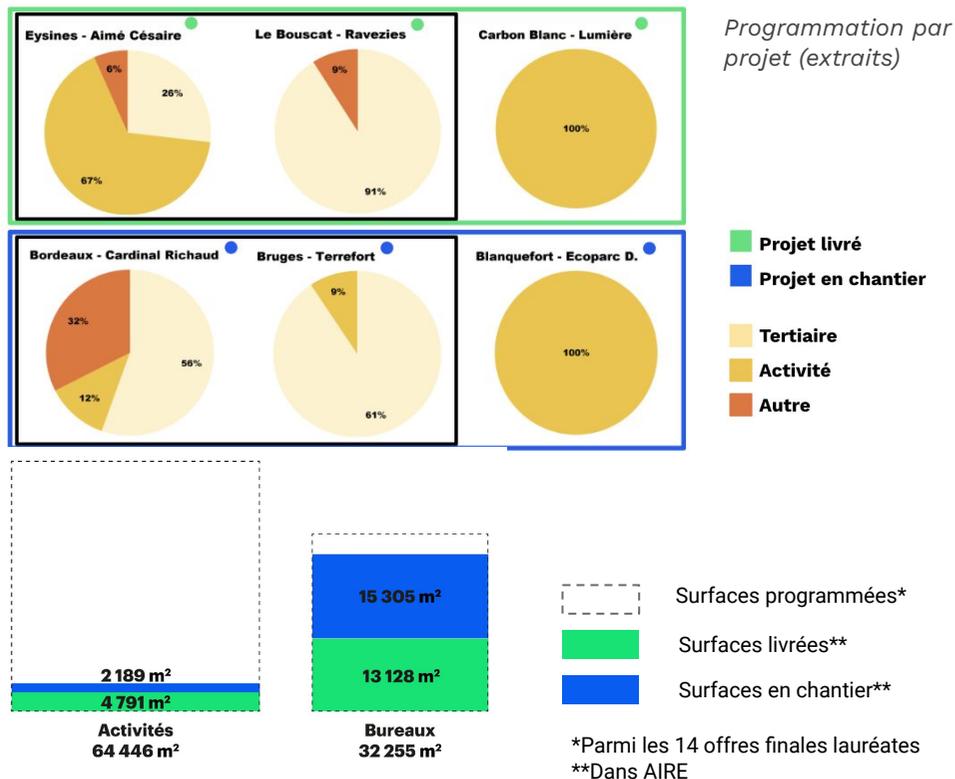
L'action de Bordeaux Métropole en faveur du maintien des activités productives en ville avait commencé avant AIRE (délibération en faveur de l'artisanat en 2014, travaux sur l'économie métropolitaine ordinaire...) mais AIRE a représenté un vrai tournant pour la mise à l'agenda de ce sujet. Un vrai travail de communication a été mené (flyers, exposition, événements...), les élus se sont directement impliqués, un site dédié a été mis en place facilitant notamment les mises en relation pour compléter les équipes.

A l'arrivée, les deux AMI ont totalisé pas moins de 150 candidatures. Nombre d'acteurs de la fabrique urbaine (architectes, promoteurs...) se sont mobilisés dont une bonne part n'avait pas nécessairement travaillé le sujet du productif préalablement.

Avec AIRE, architectes, paysagistes, urbanistes, promoteurs ont été nombreux à s'intéresser au sujet du productif. AIRE a ainsi suscité une amélioration des compétences et savoir-faire en matière de fabrication de locaux d'activités.

# 2. Quelques enseignements pour la fabrique urbaine (1/4)

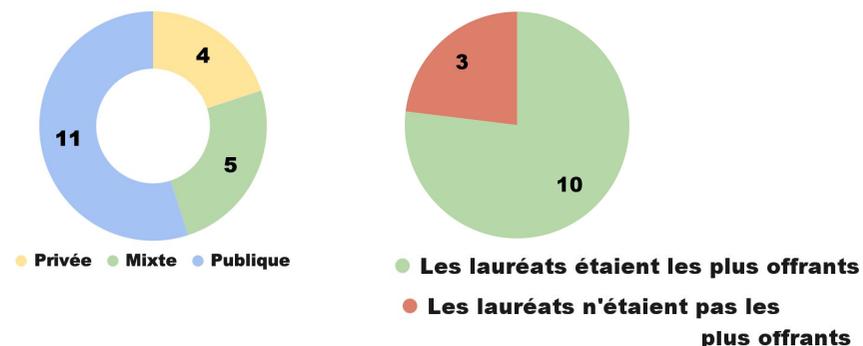
## Mixité activités-bureaux : des péréquations souvent nécessaires



A date (septembre 2024), les programmes de bureaux se sont développés plus vite que ceux d'activités: alors que les offres finales prévoyaient une majorité (58%) de surfaces d'activités, on observe qu'elles sont aujourd'hui minoritaires parmi les surfaces livrées ou en chantier (17%). L'équation économique est en effet plus difficile à trouver pour les surfaces d'activités et elle dépend souvent d'une péréquation avec du tertiaire (ou d'autres programmes).

## Les propriétaires privés, peu compatibles avec une logique d'appel à projet

**75%** des projets sous propriété privée sont suspendus ou abandonnés



Sur 20 sites mis en consultation, 11 étaient de propriété publique, 4 privée et 5 mixte (exemple de sites avec parcelles publiques et parcelles SNCF). La quasi totalité des sites de propriété privée sont aujourd'hui abandonnés ou en suspens. La plupart du temps, les propriétaires attendaient des offres de prix très élevées. A contrario, on observe, sur les sites publics, que le plus offrant ne l'a pas toujours emporté. Ainsi, trois offres ont été retenues alors qu'elles n'étaient pas les plus offrantes, ce qui a représenté un effort de 2,1M€ (qui correspond à l'écart entre les offres financières des mieux disants et celles des plus offrants).

Sur 20 sites mis en consultation, 11 étaient de propriété publique, 4 privée et 5 mixte (exemple de sites avec parcelles publiques et parcelles SNCF). La quasi totalité des sites de propriété privée sont aujourd'hui abandonnés ou en suspens. La plupart du temps, les propriétaires attendaient des offres de prix très élevées. A contrario, on observe, sur les sites publics, que le plus offrant ne l'a pas toujours emporté. Ainsi, trois offres ont été retenues alors qu'elles n'étaient pas les plus offrantes, ce qui a représenté un effort de 2,1M€ (qui correspond à l'écart entre les offres financières des mieux disants et celles des plus offrants).

## 2. Quelques enseignements pour la fabrique urbaine (2/4)

### Activités en étage : un sujet complexe qui n'a été concrétisé que post AIRE



**Site AIRE**  
Dangeard Est,  
proposition de  
Nexity.  
Hoerner  
Ordonneau  
Architectes

A gauche : L'autre rive,  
Youssef Tohmé architectes,  
Crédit agricole immobilier.

Cellules proposées à  
l'acquisition.

A droite : Bâtiment B7,  
Dominique Lyon Architecte,  
Cogedim, cellules proposées à  
la location par inCité,  
propriétaire.



#### Quelques réalisations remarquables au service des activités productives au sein du projet urbain de Brazza.

La production d'immeubles d'activités en étages n'aura finalement pas émergé de AIRE. De rares propositions ont été faites en ce sens mais n'ont pas été concrétisées, se heurtant à une série d'obstacles (coûts de construction, lancement du chantier en blanc, canaux de commercialisation ...). Ce sujet a néanmoins continué à être exploré sur le territoire et de telles opérations finissent aujourd'hui par sortir à Brazza.

### La mutualisation d'espaces : un objectif difficile à atteindre



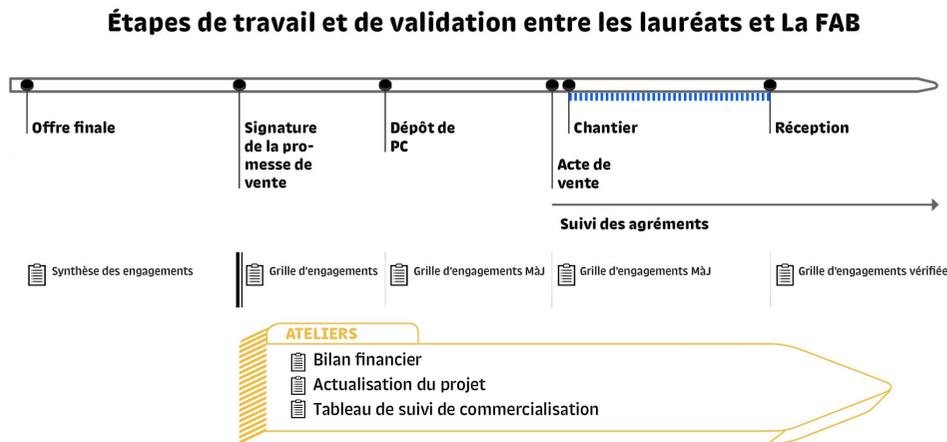
Axonométrie issue de l'offre portée par Lamotte sur le site Floirac Gambetta avec de nombreuses propositions de mutualisations d'espaces et services, mais le projet reste en suspens. Architecte : a/LTA

Plusieurs propositions de mutualisation d'espaces et services ont été formulées (salles de réunion, de repos, de sport, accueil ...), notamment sur les sites Floirac Gambetta, Dangeard Est et Ouest ou Lormont Côte de la Garonne mais aucune n'a finalement été mise en oeuvre.

Contrairement au sujet de la verticalisation (ci-contre), ce sujet semble vraiment difficile à concrétiser. Certains projets post AIRE ont à nouveau tenté ce défi, notamment avec l'extension de la zone d'activités Godard pour laquelle l'agence Compagne architecture (Chloé Bodart) a finalement réduit cette ambition de mutualisation au seul partage des voiries, stationnements et espaces extérieurs.

## 2. Quelques enseignements pour la fabrique urbaine (3/4)

### Un travail précieux de cadrage et de suivi par la Fab



AIRE, c'est aussi la mise en place d'un cadre et d'un suivi qui se sont avérés essentiels à la réalisation de projets qualitatifs. Des **ateliers** récurrents de mise au point des projets ont été organisés réunissant à la fois les services villes et métropoles, un architecte conseil le cas échéant, les équipes de maîtrise d'oeuvre et de maîtrise d'ouvrage et la Fab (parfois la CCI et la CMA). Des outils *ad hoc* ont été créés pour garantir la tenue du projet dans le temps, et notamment les **clauses anti spéculatives** (respect des niveaux de prix) et les **clauses d'agrément** (fidélité de l'occupation à la programmation convenue). Une **grille des engagements des promoteurs** a servi de cadre contractuel évolutif, annexée dans les actes et garantie par le notaire (principales thématiques : programmation, qualités architecturale et paysagère, objectifs environnementaux et labels).

### De nouveaux entrants essentiels à l'émergence de surfaces productives



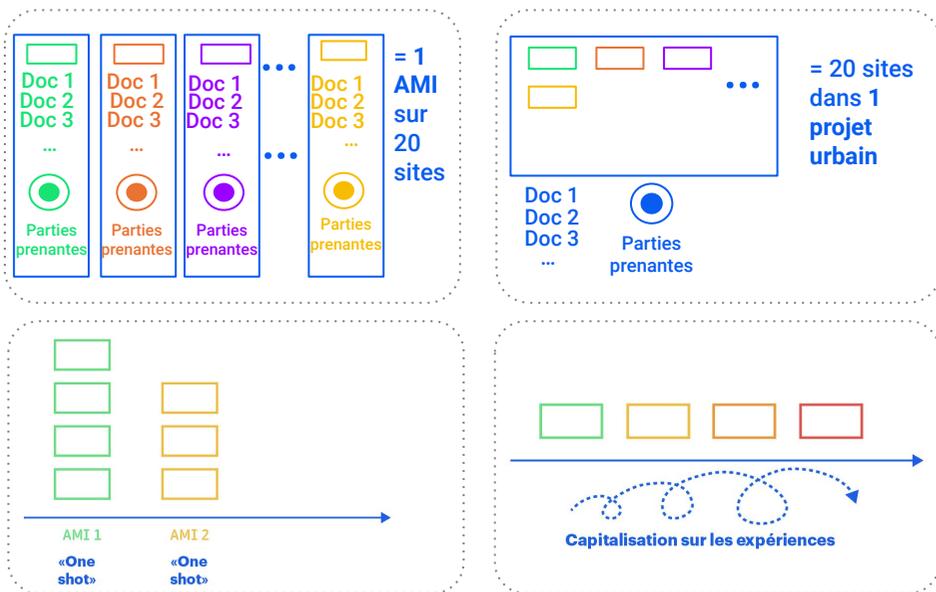
Dans AIRE 2 : site Bruges Terrefort, en chantier, proposition Demathieu Bard Immobilier/Pargade. Environ 10 000m<sup>2</sup> dont 60% tertiaire, 10% locaux d'activités PME/PMI et 30% services d'intérêt collectif (école) et parking

L'un des legs de AIRE, c'est aussi une nouvelle cartographie des acteurs de la fabrique de la ville productive. La Fab a oeuvré notamment auprès de promoteurs et d'architectes pour qu'ils candidatent afin d'enrichir le panel des acteurs mobilisés et sortir des réponses standardisées des locaux d'activités. Par ailleurs, les candidats ont été confrontés à la difficulté de lancer leurs projets en blanc. Par exemple, les projets de Bruges-Terrefort et de Cardinal Richaud ont finalement eu recours, au moins en partie à de la vente en bloc à inCité, devenu ainsi un acteur majeur des activités productives sur le territoire.

A contrario, le partenariat pressenti initialement avec la Caisse des Dépôts et consignations n'a pas trouvé de concrétisation.

## 2. Quelques enseignements pour la fabrique urbaine (4/4)

### L'AMI multi-sites, un processus qui mobilise un nombre important de parties prenantes



Avec l'AMI AIRE, la collectivité souhaitait relever le défi d'une production agile et rapide de nouvelles surfaces d'activités économiques. Le contexte a beaucoup freiné la dynamique. Néanmoins, structurellement, un AMI multisites présente deux caractéristiques :

- < il offre autant de conditions particulières de site à étudier, tant d'un point de vue politique que technique et foncier (avec son lot d'aléas), là où le projet urbain est plus lourd à lancer au départ mais peut "dérouler" ensuite, sur la base des études préalables et des conditions cadre d'ensemble.
- < sauf à être un AMI récurrent, c'est un "one shot" qui ne permet pas à un site, contrairement à une logique de projet urbain, de capitaliser sur l'expérience du site voisin lancé un peu avant.

### Un doute persiste : à qui profite l'effort public ?



Un atelier de réparation d'outillage à Eysines. Crédit photo : Sabine Delcour

Cet investissement important, finalement, au bénéfice de qui est-il réalisé? Si la Fab a cherché à limiter au maximum les risques d'effet d'aubaine (clauses d'agrément et anti spéculatives) deux limites importantes subsistent :

- < les activités installées avaient-elles vraiment besoin d'un prix plafonné pour pouvoir s'installer? Il n'existe pas d'équivalent du plafond de revenu, critère peu discuté utilisé dans le secteur du logement;
- < par ailleurs, rien n'empêche une entreprise de revendre les locaux bien plus chers au bout de 10 ans. L'effet d'aubaine n'est donc que retardé.

Finalement, le modèle locatif développé avec InCité permet de contourner en partie cet écueil. D'autres pistes peuvent être explorées, comme le fait de privilégier les sorties de pépinières d'entreprises ou adopter des montages en dissociation foncière.

# 3. Focus projet : Eysines

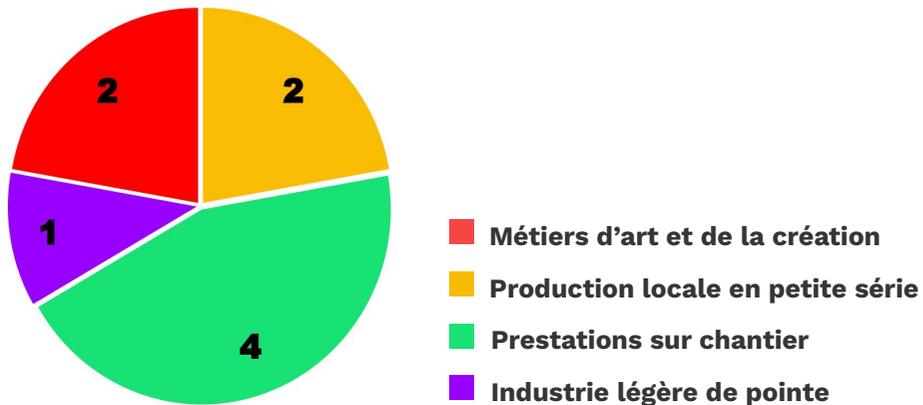
## Site Aimé Césaire (AIRE 1)

**Eysines, site livré, à dominante d'activités : des enseignements riches !**

Sur ce site de presque 7000m2 bâtis, les surfaces d'activités représentent les deux-tiers. Le reste étant composé de surfaces tertiaires et d'une coque prévue pour de la restauration, non commercialisée à ce jour.

Le montage opérationnel adopté est celui de la copropriété; il semble globalement bien accepté (alors que les acteurs de l'immobilier étaient jusque-là assez prudents à l'égard de ce montage en copropriété). Les propriétaires des locaux artisanaux sont quasi systématiquement des SCI créées par les chefs d'entreprises, un bail étant conclu entre ces SCI et l'entreprise en tant que telle.

Au sein des surfaces d'activités, on note une grande diversité des occupations et des types d'emplois. 9 cellules sur 14 sont aujourd'hui occupées par de l'activité avec les profils suivants:



Imprimerie à Eysines. Crédit photo : Sabine Delcour



Imprimerie à Eysines. Crédit photo : Sabine Delcour

# 4. Synthèse de l'état d'avancement des projets

- 1** **Eysines - Aimé Césaire** : Réalités Promotion (Duncan Lewis Scape Architecte)
- 1** **Le Bouscat - Place Ravezies** : Spie Batignolles Immobilier (Dominique Marrec - ECDM architectes, Emmanuel Combarel Architecte)
- 1** **Villenave d'Ornon - Thoorens** : aucun lauréat - terrain vendu hors AIRE, réalisation d'une petite zone d'activité
- 1** **Saint-Médard-en-Jalles - Les Artigons** : aucun lauréat - terrain vendu (hors AIRE) par le propriétaire au voisin pour extension
- 1** **Carbon-Blanc - Lumière** : GM2J (Cabinet architectes Dugravier-Semondes) > Démonchy village artisanal livré sur la partie privée du terrain ; PC obtenu sur la partie du terrain propriété de Bordeaux Métropole
- 2** **Saint-Médard-en-Jalles - Caupian Magne** : aucun lauréat - terrain vendu (hors AIRE) par le propriétaire
- 2** **Bordeaux - Cardinal Richaud** : Linkcity (Patrick Arotcharen Architecte)
- 2** **Bruges - Terrefort** : Demathieu & Bard Immobilier (Ateliers Pargade Architectes)
- 1** **Blanquefort - Ecoparc / Duvert** : GA (Office Kersten Geers David Van Severen Architect) > Lamso Promotion (Tholos Architecture) - découpe de 2 lots, chantier en cours sur le lot vendus à Lamso / suivi par La Fab
- 1** **Carbon-Blanc - Fontaine** : Amepierre > Duval (Revel'Archi / Catherine Duret / Parcelle 8) - PC déposé, commercialisation en cours
- 2** **Ambès - ZA du Bec** : Réalités Promotion (Clément Blanchet Architecture) - PC obtenu
- 1** **Bordeaux - Dangeard est** : Nexity (Hoerner Ordonneau Architectures) - suivi par BM / pas de PC
- 1** **Bordeaux - Dangeard ouest** : U'RSELF (CCG Architectures) - suivi par BM / PC obtenu, nouveau PC à venir si changement de terrain

- 1** **Lormont - Côte de la Garonne** : Nexity (Hoerner Ordonneau Architectures) - valorisation foncière trop importante
- 2** **Ambarès-et-Lagrave - Barbère** : Groupe Carle (Esnard & Sanz Architectes) - négociations en cours de résolution avec SNCF
- 2** **Lormont - Central Téléphonique** : Lamotte (ZigZag Architecture) - pas d'équation économique
- 2** **Floirac - Gambetta** : Lamotte (a/LTA Architectes) - pas d'équation économique
- 1** **Bordeaux - Labarde** : aucun lauréat - pollution importante (ancienne décharge)
- 2** **Bordeaux - Leydet** : aucun lauréat - retrait du site par la Ville (réflexion sur un programme public)
- 2** **Eysines - Saint-Exupéry** : aucun lauréat - retrait du site par la Ville, émergence d'une réflexion d'ensemble sur le secteur



**Légende**

- 1** AMI AIRE Édition 1
- 2** AMI AIRE Édition 2
- abc** site avec lauréat
- Livré
- Chantier en cours
- Chantier non lancé / projet en cours de redéfinition
- Chantier non lancé / projet en suspens
- Chantier non lancé / projet abandonné
- Dans AIRE\*
- Hors AIRE\*\*
- Rebond : émergence d'une réflexion d'aménagement d'ensemble

*\*Encore suivi par La Fab dans le cadre de l'AMI AIRE*  
*\*\*Retrait du site avant désignation d'un lauréat ou lettre officielle d'abandon. Suivi ou non par La Fab, un projet peut se poursuivre sur la base de règles de jeu différentes de l'AMI.*

# 5. Des “palmes” pour les propositions remarquables issues de l’AMI AIRE (1/8)

## Pourquoi décerner des “palmes” ?

L'absence d'objectifs initiaux précis (propres aux contours nécessairement peu prescriptifs d'un AMI), les histoires et surprises particulières de chaque site mis en consultation et la conjoncture économique difficile - notamment liée à la pandémie de Covid 19 - sont, comme on l'a vu, autant de difficultés pour évaluer les projets issus de l'AMI AIRE. Souvent, les cartes ont été rebattues, les propositions initiales revues à la baisse ou finalement laissées de côté.

Pour autant, qu'elles aient été mises en œuvre ou non, **de nombreuses réponses pertinentes ont été formulées, qui contribuent à alimenter la réflexion sur les enjeux fondateurs de l'AMI** (en termes d'insertion urbaine, de qualité architecturale, de mixité des usages...). S'il est nécessaire de relever les “pertes en ligne” et les blocages qu'ont rencontrés les projets, l'évaluation ne doit pas pour autant faire disparaître la richesse des propositions.

Attribuer des “palmes” thématiques permet de mettre en avant quelques-unes de ces propositions : sans mettre les projets en compétition ou en concurrence, il s'agit de **valoriser des réponses qui ont émergé dans le cadre de l'AMI AIRE ou dans son sillage**, et d'en retenir quelques points saillants.

# Des “palmes” pour les propositions remarquables issues de l'AMI AIRE (2/8)

## PALME DE L'INSERTION URBAINE ET PAYSAGÈRE

### EYSINES - AIMÉ CÉSAIRE

MO : Réalités  
MOE/Archi : Duncan Lewis

● **Projet livré**

- Une insertion réussie dans un **tissu mixte déjà constitué** (proximité de la rocade, entrée d'une zone d'activités existante - ZAC Mermoz, zone pavillonnaire limitrophe). La présence de la crèche et la programmation d'un restaurant doivent ouvrir le site vers le quartier.
- Des **propositions paysagères** réalisées avec succès : **végétalisation des façades**, implantation d'une diversité d'essences adaptées au sol et au climat, traitement des clôtures en lisière de bois... Le plan du site, "biomimétique", rappelle une fleur. Ces aménagements limitent aussi l'inconfort en période de forte chaleur.



Abord des locaux d'activité - Crédit photo : Sabine Delcour

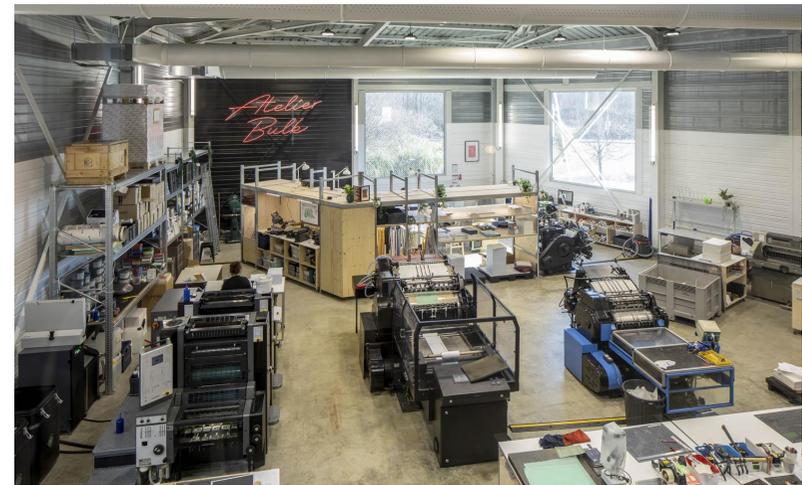
## PALME DE LA QUALITÉ DES ESPACES DE TRAVAIL CRÉÉS

### EYSINES - AIMÉ CÉSAIRE

MO : Réalités  
MOE/Archi : Duncan Lewis

● **Projet livré**

- Les retours issus des entretiens et des ateliers ainsi que les observations faites lors de la visite de site témoignent **d'un confort d'usage notable, gage de la qualité des espaces de travail créés.**
- La réflexion sur le positionnement des fenêtres (en lien avec les preneurs), sur la création de vues associées ou encore le choix de leur opacité pour régler l'apport de lumière naturelle permettent **d'introduire une qualité des lieux de travail en artisanat. La hauteur sous plafond de 5,5m** et la possibilité **d'ajout de mezzanines** y participent également.



Intérieur d'un local d'activité - Crédit photo : Sabine Delcour

# Des “palmes” pour les propositions remarquables issues de l’AMI AIRE (3/8)

## PALME DE LA COMPACITÉ

**MO** : Spie Batignolles  
**MOE/Archi** : Dominique Marrec, Emmanuel Combarel (ECDM)

● **Projet livré**

## LE BOUSCAT - RAVEZIES

- Une forte compacité: projet sur deux bâtiments en gradins (4 et 6 étages). **Son équivalent COS est le plus important des projets issus de AIRE (2,3).**
- Malgré l'**absence de surfaces d'activités**, la programmation envisagée reste mixte : bureaux, enseignement supérieur, commerce; un café associatif et une conciergerie sont en cours de reprogrammation.
- A noter, une attention architecturale aux détails, source d'une intégration qualitative du projet dans son contexte urbain, ainsi que la présence de vastes balcons et terrasses offrant aux bureaux et à l'école un cadre de travail très ouvert, teinté de domesticité.



Vue du projet depuis la place Ravezies (Luc Chéry)

## PALME DU PROJET ABORDABLE

**MO** : Réalités  
**MOE/Archi** : Duncan Lewis

● **Projet livré**

## EYSINES - AIMÉ CÉSAIRE

- Pour cette palme, il apparaît nécessaire de retenir un projet qui a été **confronté à la commercialisation** (donc livré, en chantier ou en phase commercialisation) et qui propose des **surfaces d'activités**.
- Parmi les sites remplissant ces critères, Eysines - Aimé Césaire propose le prix de cession le plus bas, soit de **1 250 € HT / m<sup>2</sup> SU**, parking inclus et **100 € m<sup>2</sup> HT HC / an** à la location, deuxième prix le plus bas. Du reste, c'est aussi ce projet qui présentait les coûts de travaux d'activités les plus bas en offre finale (**675 € HT m<sup>2</sup> SDP**).



Photographie réalisée lors de la visite de site (Le Sens de la Ville)

# Des “palmes” pour les propositions remarquables issues de l’AMI AIRE (4/8)

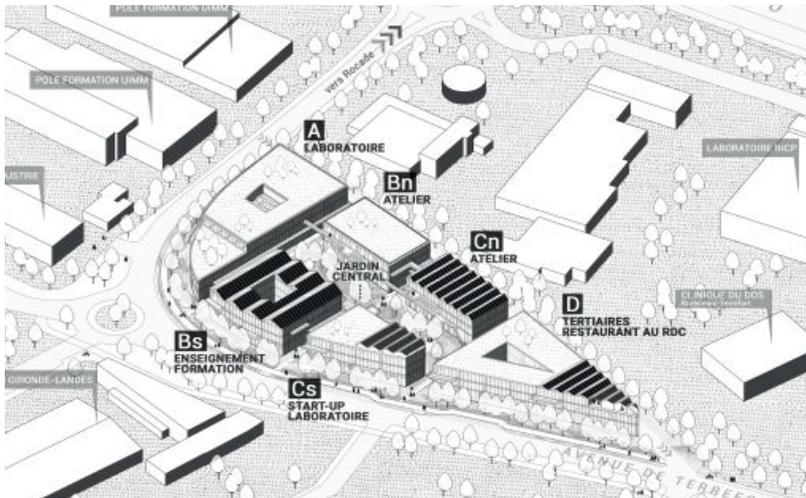
## PALME DU PROJET MIXTE ET HYBRIDE

**MO :** Demathieu & Bard Immobilier  
**MOE/Archi :** Ateliers Pargade Architectes

● **Projet en chantier**

## BRUGES - TERREFORT

- Ce projet en six bâtiments est marqué par **une forte mixité**, associant ateliers, bureaux, un hôpital de jour, une école, un centre de formation, en plus de surfaces programmées pour de la restauration.
- **La capacité d'hybridité des bâtiments** est à souligner : le bâtiment A accueillera ainsi au sein du futur siège régional de l'UIMM, **des ateliers, bureaux et salles de classe.** Conformément à la consultation initiale orientant les opérateurs vers la thématique **santé**, les bâtiments peuvent et vont accueillir laboratoires et hôpital de jour grâce à une **hauteur sous plafond** généreuse (pour du bureau).



Axonométrie du projet issue de l'offre finale (Demathieu Bard Immo), Pargade Architecte

## PALME DU PROJET ÉVOLUTIF

**MO :** Linkcity  
**MOE/Archi :** Patrick Arotcharen Architecte

● **Projet en chantier**

## BORDEAUX - CARDINAL RICHAUD

- Le **projet comprend un parking aux R+2 et R+3, qui peut être entièrement transformé en bureaux.**
- Par ailleurs, pour mémoire, ce projet offre une programmation **marquée par la mixité des usages et des destinations** : surfaces de bureaux, locaux activités, hébergement avec une Résidence Hôtelière à Vocation Sociale (RHVS), restauration, tiers-lieu.



Axonométrie du projet issue de l'offre finale (Linkcity, P. Arotcharen)

# Des “palmes” pour les propositions remarquables issues de l'AMI AIRE (5/8)

## PALME DE LA CO-CONSTRUCTION

MO : GA Promotion  
MOE/Archi : Selva Maugin

● Offre non lauréate

## BORDEAUX - DANGEARD OUEST (GA Promotion)

- Il s'agit moins ici de mettre en avant le projet en lui-même que **le processus et le montage qui avaient été envisagés**. Le groupement proposait en effet une **co-construction des espaces avec les futurs preneurs**, un peu à la manière d'une opération d'habitat participatif transposée à l'immobilier d'entreprises.
- Ce montage participatif ne devait concerner que les surfaces d'activités (36% de la SDP totale).



Illustration issue de l'offre finale (GA Promotion), Selva Maugin architectes

## PALME DU PROJET SUR-MESURE

MO : U'rself  
MOE/Archi : CCG Architecture

● Offre lauréate, chantier non lancé

## BORDEAUX - DANGEARD OUEST (U'rself)

- Rare proposition portée par une entreprise, U'rself, **pour son propre compte**.
- Le projet initial prévoyait un bâtiment séparé en deux avec une partie pour U'rself et une partie dédiée à un **coworking industriel**.
- Le projet prévoyait aussi la mutualisation d'outils logistiques, serviciels, d'espaces communs (livraison, salles de réunion, repos, sport, conférence).



Illustration issue de l'offre finale (U'rself et CCG architecture)

# Des “palmes” pour les propositions remarquables issues de l'AMI AIRE (6/8)

## PALME DE LA MUTUALISATION D'ESPACES ET SERVICES

### FLOIRAC - GAMBETTA

**MO :** Lamotte  
**MOE/Archi :** a/LTA Architectes

● Offre lauréate, chantier non lancé

- ♦ Appuyé sur un patrimoine existant, le projet proposait **des ateliers modulables** (ateliers classiques et ateliers-vitrines) avec un atrium et douze logements, allant du T1 au T5, en partie destinés aux artisans.
- ♦ Pour favoriser des synergies entre artisans, il était prévu **une mutualisation de services et d'espaces** : accès, parkings, outils administratifs, entretien des locaux, salles de réunion et d'accueil.



Perspective issue de l'offre finale (Lamotte). Architecte : a/LTA

## PALME DE LA MODULARITÉ DES SURFACES D'ACTIVITÉS

### CARBON BLANC - FONTAINE (Duval)

**MO :** Duval  
**MOE/Archi :** Revel'Archi, Catherine Duret

● Reprise de l'offre lauréate, chantier non lancé

- ♦ Suite à la reprise du projet par Duval, la programmation a été repensée vers une **offre proposant exclusivement des locaux d'activités**, au sein d'une structure modulaire.
- ♦ En reprenant le modèle Ecchobloc, le projet propose à la vente des surfaces **avec une grande variété de volumétries (de 60 à 120 m<sup>2</sup>)**, adaptables selon la demande des utilisateurs finaux. La hauteur libre **autorise la création de mezzanines** sur tout ou partie du local. Certains peuvent disposer de vitrines/showroom.



Axonométrie annexée au permis de construire (Revel'archi)

# Des “palmes” pour les propositions remarquables issues de l'AMI AIRE (7/8)

## PALME DU PROJET INTÉGRANT DE LA LOGISTIQUE

MO : Concerto  
MOE/Archi : Clément Blanchet Architecture

● Offre non lauréate

## BORDEAUX - DANGEARD OUEST (Concerto)

- Un projet, prenant place sur un site proche de la Garonne, **dédié à la logistique urbaine fluviale** pour de nouveaux modes de livraison à Bordeaux, intégrant **des bateaux et triporteurs**.
- Sur une SDP proposée de 4 493 m<sup>2</sup>, le bâtiment devait accueillir de l'activité logistique en RdC, en plus d'espaces de stockage en R+1, d'espaces de bureaux en R+2 et une station service à énergie propre. Concerto était une réponse disruptive dans la mesure où la logistique ne faisait pas partie de la commande. Et c'était aussi un objectif poursuivi avec cet AMI !

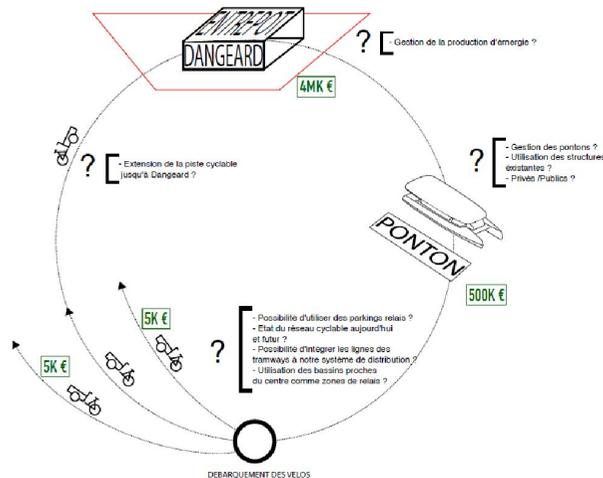


Schéma expliquant le projet, issu de l'offre finale (Concerto)

## PALME DU PROJET PRODUCTIF VERTICAL

MO : Nexity  
MOE/Archi : Hoerner Ordonneau Architecture

● Offre lauréate, chantier non lancé

## BORDEAUX - DANGEARD EST

- Une proposition de **bâtiment en R+4**, accueillant des ateliers modulables. Des **montes-charges et ascenseurs** étaient prévus pour assurer le bon fonctionnement de cette **superposition verticale d'activités**.
- Au RdC, il était prévu que les “locaux supports” (vestiaires, salles de repos, de sport, réunion et un service logistique) soient mutualisés dans une halle.



Vue 3D du projet issue de l'offre finale (Nexity, F. Hoerner)

# Des “palmes” pour les propositions remarquables issues de l'AMI AIRE (8/8)

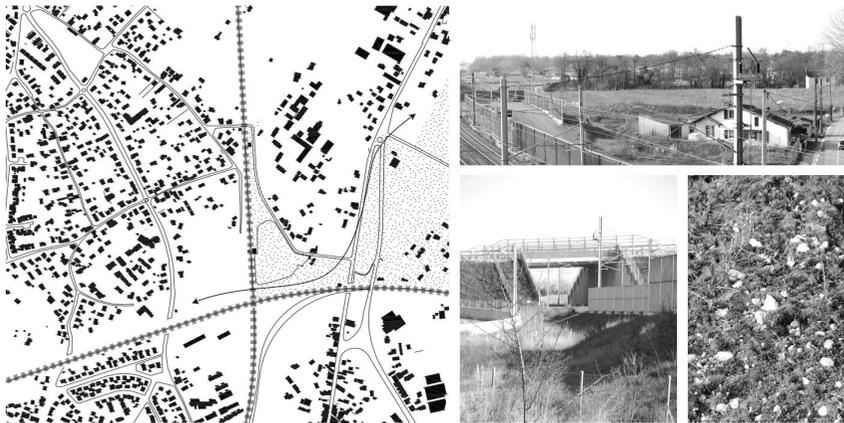
## PALME DE L'EFFET LEVIER

MO : Groupe Carle  
MOE/Archi : Esnard & Sanz Architectes

● Offre lauréate, chantier non lancé

## AMBARÈS-ET-LAGRAVE - BARBÈRE

- La mise en consultation de ce site dans le cadre de l'AMI a permis d'enclencher, plus largement, **une réflexion sur l'aménagement du secteur.**
- Au-delà du périmètre de la parcelle incluse dans l'AMI, propriété de la SNCF, une **concertation** est en cours et un **plan guide en voie d'élaboration.**
- Sans pour autant déboucher sur une opération pour l'instant, cette palme rend visible l'effet de levier et de rebond que **l'AMI AIRE a parfois permis d'amorcer.**



Illustrations accompagnant l'analyse urbaine et paysagère proposée par le groupement dans son offre finale (Groupe Carle)

## PALME DE L'EFFET DE SURPRISE

MO : X  
MOE/Archi : X

● Offre lauréate, chantier non lancé

## BORDEAUX - LABARDE

- L'AMI AIRE a permis d'approfondir des études sur ce site, en friche depuis les années 1970, qui **s'est révélé être une ancienne décharge non répertoriée.** La **pollution très importante** qui a été constatée l'a rendu inconstructible.
- Proche de la Garonne et d'une aire d'accueil des gens du voyage, **l'abandon du site suite à cette surprise s'est révélée salutaire.** La Ville, propriétaire, envisage désormais **une mutation du site en vue de la réalisation d'un champ photovoltaïque**, qui constitue une des seules issues réglementaires envisageables.



Photographie du site issue de la fiche CPS (La Fab)



Évaluation AIRE - Synthèse - Septembre 2024

Le Sens  
de la Ville